

Cam kết lợi nhuận BĐS nghỉ dưỡng sẽ được nhiều ngân hàng bảo lãnh

14:00 24/05/2017

Một số chủ đầu tư đã tiên phong bắt tay với ngân hàng, đưa ra khái niệm “bảo lãnh cam kết lợi nhuận” hay “đầu tư không rủi ro” ở các dự án BĐS nghỉ dưỡng, được ngân hàng đứng sau bảo lãnh.

Một trong những động lực thu hút dòng tiền đầu tư mạnh mẽ vào BĐS nghỉ dưỡng đó là mức cam kết lợi nhuận cao từ các chủ đầu tư, phổ biến khoảng 10-12%/năm. Mức lợi tức này, được xem là thuộc hàng cao nhất trong khu vực Đông Nam Á.

Theo một nghiên cứu mới đây về thị trường du lịch ở Việt Nam của Savills, ở Phuket hay Bali thông thường các nhà đầu tư BĐS nghỉ dưỡng nhận được mức lợi tức khoảng 7%/năm, với thời hạn cam kết từ 2 - 5 năm. Trong khi đó, con số này ở thị trường Việt Nam lên tới 12%/năm, và thời hạn cam kết từ 5 đến 10 năm.

Với tỷ lệ lợi tức này, giới đầu tư sành sỏi tính toán một cách đơn giản, cho thấy họ đầu tư vào BĐS nghỉ dưỡng chỉ tầm 8-10 năm là có thể hoàn lại vốn, mà hơn thế nữa khi đó lại sở hữu trong tay một tài sản vô cùng giá trị chính là BĐS nghỉ dưỡng sang trọng đó. Một khoản lợi nhuận lý tưởng trong bối cảnh hiện nay lãi suất tiết kiệm chỉ dao động 7-8%/năm.

Nhờ việc cam kết lợi nhuận cao và ổn định mà BĐS nghỉ dưỡng đã thu hút dòng vốn nhàn rỗi đổ vào kênh đầu tư này rất lớn thời gian qua. Thống kê sơ bộ từ các sàn giao dịch, công ty địa ốc lớn thì có hàng chục nghìn căn biệt thự biển và condotel được bán ra trong 2 năm vừa qua, thu hút hàng trăm nghìn tỷ đồng của các nhà đầu tư, bởi nhiều nhà đầu tư thấy đây là kênh đầu tư an toàn và bền vững.

Trước đây, vàng và chứng khoán được xem là kênh đầu tư hấp dẫn nhất đối với các nhà đầu tư, nhưng nay do thế giới có nhiều biến động khiến hai kênh đầu tư

này trở nên khó lường, tiềm ẩn rủi ro... đòi hỏi người “chơi” phải có sự am hiểu sâu sắc về thị trường, sẵn sàng chấp nhận mạo hiểm. Trong khi đó, các chủ dự án BĐS nghỉ dưỡng lại đưa ra mức cam kết lợi nhuận hấp dẫn và an toàn hơn nhiều so với các kênh đầu tư khác.

Tuy nhiên, trước sức hấp dẫn đó, nhiều nhà đầu tư vẫn còn lo ngại đến một số rủi ro khi đầu tư BĐS nghỉ dưỡng có khả năng gặp phải, họ thường băn khoăn liệu chủ dự án có cơ sở gì để đảm bảo mức cam kết lợi nhuận khủng như vậy, họ có thực sự chuyên nghiệp và uy tín để đảm bảo điều đó hay chỉ nhằm đạt mục tiêu trước mắt là đưa ra mức cam kết lợi nhuận “khủng” để phá giá thị trường, tìm mọi cách bán sản phẩm...

Nói như ông Rudolf Hever – Giám đốc bộ phận Tư vấn Khách sạn, Savills châu Á – Thái Bình Dương thì, việc có đảm bảo được cam kết hay không, phụ thuộc lớn vào sự vận hành và hiệu quả kinh doanh của dự án. Chính việc chạy đua cam kết trở nên rủi ro hơn với người mua, do có một số chủ đầu tư ít kinh nghiệm, nhưng lại phát triển dự án quy mô lớn, mà không có nguồn ngân sách mạnh mẽ như vốn chủ sở hữu hoặc hỗ trợ vốn từ ngân hàng. Do đó, ông khuyên các nhà đầu tư nên chọn sản phẩm có chất lượng từ chủ đầu tư thực sự uy tín.

Những lo ngại, băn khoăn này của nhà đầu tư cũng đang là trăn trở của nhiều chủ đầu tư lớn. Thấu hiểu điều đó, một số chủ đầu tư đã tiên phong bắt tay với ngân hàng, đưa ra khái niệm “bảo lãnh cam kết lợi nhuận” hay “đầu tư không rủi ro” ở các dự án BĐS nghỉ dưỡng được ngân hàng đứng sau bảo lãnh.

Thực tế thị trường trong thời gian gần đây đã có nhiều dự án đi theo xu hướng này nhằm tạo dựng niềm tin đến các nhà đầu tư. Trong số đó, BIDV đang hợp tác cùng với FLC để tạo ra gói bảo lãnh được xem là dẫn đầu thị trường nghỉ dưỡng cho dự án FLC Quy Nhơn.

Cụ thể, khi nhà đầu tư mua condotel hay biệt thự ở FLC Quy Nhơn, thì BIDV sẽ bảo lãnh cho khoản cam kết lợi nhuận tối thiểu 10% trong 10 năm mà FLC đưa ra. Đương nhiên, để việc bảo lãnh này có giá trị thì khách hàng cũng phải đáp ứng một số điều kiện khá khắt khe.

Bảo lãnh chỉ dành cho khách hàng thứ nhất ký HĐMB, mẫu bảo lãnh được phát hành tại BIDV do FLC hợp tác, khi khách hàng vay ngân hàng thì tài khoản chi trả lợi nhuận phải được mở tại ngân hàng bảo lãnh và được phong tỏa để đảm bảo chi trả lãi vay, còn với những khách hàng không vay ngân hàng thì không bị phong tỏa tài khoản... Ngoài ra, để đảm bảo việc bảo lãnh có giá trị thì ngân hàng chỉ phát hành bảo lãnh khi khách hàng đóng 30% và nhận thanh toán khi đóng đủ 95%...

Không chỉ FLC, mà trước đó nhiều đơn vị khác cũng đang đi theo xu hướng này như VPBank đã đứng ra bảo lãnh cho dự án Movenpick Cam Ranh Resort với mức lợi nhuận cam kết 9% trong 10 năm, hay Indovina Bank bảo lãnh mức lợi nhuận cam kết 8-12% trong 5 năm cho dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng...

Có thể thấy, BĐS nghỉ dưỡng đang ngày càng tạo ra những sản phẩm đa dạng, không những đem lại nhiều cơ hội đầu tư giá trị cho các nhà đầu tư, mà còn tạo được niềm tin đầu tư cho khách hàng khi những gói “bảo lãnh cam kết lợi nhuận” ra đời nhờ sự hợp tác giữa “ông lớn” địa ốc và các ngân hàng uy tín.



Nhà đầu tư mua biệt thự ở FLC Quy Nhơn đáp ứng đủ điều kiện sẽ được BIDV bảo lãnh cho khoản cam kết lợi nhuận tối thiểu 10% trong 10 năm mà FLC đưa ra

PV